

Instrumente zur Steuerung der Gewerbeflächennutzung im Innenbereich der Stadt Worms

Bauplanungsrechtliche Prüfung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, eines Baulandkatasters und der Instrumente zur Aufstellung und Sicherung eines Bebauungsplans

Matthias M. Möller*

Gutachten im Auftrag von Wormser for Future · Oktober 2026

Einleitung und Aufgabenstellung

Die Initiative Wormser for Future hat das vorliegende Gutachten in Auftrag gegeben, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Stadt zur Steuerung der Nutzung von Bauflächen zugunsten einer arbeitsplatzintensiven und klimaverträglichen gewerblichen Nutzung zu untersuchen.

Dabei sollen die städtebaulichen Instrumente insbesondere eines Baulandkatasters, der Beschluss eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiven und klimaverträglichen Gewerbes, eine Veränderungssperre, eine Zurückstellung von Baugesuchen und eines Bebauungsplans bewertet werden.

Anstoß für diese Untersuchung und Bewertung sind die Erfahrungen mit der Nutzung einer freien Gewerbefläche ausschließlich zugunsten von (120) Garagen ohne weitere gewerbliche (Bau-) Tätigkeit.

Zusammenfassung

Das Gutachten erläutert, dass die städtebaulichen Instrumente des Beschlusses eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zugunsten der Ansiedlung arbeitsplatzintensiven und klimaverträglichen Gewerbes, die Aufstellung eines Baulandkatasters, die Beschlüsse zur Zurückstellung von Baugesuchen, die dem

Entwicklungskonzept widersprechen bzw. einer Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplans in einer Stadt geeignet sind, Fehlentwicklung von Gewerbeflächen ohne relevante Arbeitsplatzentwicklung und ohne hinreichende Klimaverträglichkeit zu vermeiden.

Das Rechtsgutachten setzt sich dabei mit denkbaren Gegenargumenten wie der Abhängigkeit von der Zustimmung des Grundstückseigentümers, der Notwendigkeit eines Grundstücksankaufs, einer Enteignung und eines überfordernden Verwaltungsaufwands auseinander.

Zusätzlich enthält das Gutachten als Empfehlung des Gutachters konkrete Beschlussvorschläge für den Bau- und Mobilitätsausschuss (Anhang A) sowie einen unmittelbar verwendbaren Mindestentwurf für einen ohne relevanten Verwaltungs- und Kostenaufwand aufzustellenden Bebauungsplan (Anhang B).

Planungsrechtliche Ausgangslage in Worms

Regionalplanung zum Flächenbedarf

Der Flächenbedarf für die gewerbliche Entwicklung einer Stadt wird planungsrechtlich im regionalen Raumordnungsplan und dem angepasst im Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat in ihrem **Regionalen Raumordnungsplan**

(RROP) für die Region Rheinhessen-Nahe die gewerblichen Bauflächen auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse ausgewiesen.¹ Maßgeblich ist dabei, dass der RROP den Grundsatz der **Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen** vorschreibt, bevor neue Siedlungs- und Gewerbeflächen am Stadtrand ausgewiesen werden (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG).² Bevor Worms daher neue Gewerbegebiete ausweist, ist das Stadtgebiet auf Brachflächen und Mindernutzungen zu untersuchen – genau jene Flächen, die ein Baulandkataster systematisch erfasst.

Beispiel Klosterstraße 34 als faktisches Gewerbegebiet

Das Grundstück Klosterstraße 34 (ca. 7.500 m²) liegt nach übereinstimmenden Angaben in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich ohne gültigen Bebauungsplan. Die nähere Umgebung weist eine gewerbliche Prägung auf, sodass das Grundstück wie ein faktisches Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO zu behandeln ist.³ In einem GE sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig – einschließlich Garagenbetriebe. Der Bauantrag auf Errichtung von 120 Garagen ist daher nach geltendem Recht grundsätzlich genehmigungsfähig, solange kein Bebauungsplan mit abweichenden Festsetzungen wirksam ist.

Instrument 1: Zurückstellung des Baugesuchs (§ 15 BauGB)

§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglicht es der Baugenehmigungsbehörde, auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über einen Bauantrag um bis zu **12 Monate zurückzustellen**, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Voraussetzungen

Voraussetzung ist, dass der Stadtrat einen **Aufstellungsbeschluss** für einen Bebauungsplan

fasst (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dieser Beschluss muss lediglich das Plangebiet und die wesentlichen Planungsziele bezeichnen; eine fertige Planung ist nicht erforderlich. Sodann muss die Befürchtung bestehen, dass das konkrete Vorhaben – hier: 120 Garagen – die beabsichtigte Planung konterkarieren würde. Dies ist bei einer Fläche, die für produktives Gewerbe vorgehalten werden soll, ohne Weiteres zu bejahen.

Wirkung und Dauer

Die Zurückstellung bewirkt, dass die Baugenehmigungsbehörde die Erteilung der Baugenehmigung **aussetzt**. In dieser Zeit hat die Stadt Worms die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen oder eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen. Antragsberechtigt ist die Gemeinde (Stadt Worms); der Antrag an die Baugenehmigungsbehörde kann nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses unmittelbar gestellt werden.

Instrument 2: Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

Die Veränderungssperre ist das schärfste kurzfristig einsetzbare Planungssicherungsinstrument. Sie wird durch **Satzungsbeschluss des Stadtrates** erlassen und bedarf keiner Zustimmung der Grundstückseigentümer.⁴

Inhalt

Die Veränderungssperre verbietet im gesperrten Gebiet insbesondere (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB): (1) die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und (2) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen. Bauvorhaben wie der Bau von 120 Garagen sind damit für die Dauer der Sperre **unzulässig**. Ausnahmen können nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Dauer

Die Veränderungssperre gilt zunächst für **zwei Jahre**. Sie kann um **ein weiteres Jahr** verlängert werden (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB) und – unter besonderen Umständen – um nochmals ein Jahr (§ 17 Abs. 2 BauGB). Die Gesamtlaufzeit von Zurückstellung (max. 12 Monate) und Veränderungssperre (max. 4 Jahre) ermöglicht der Stadt, eine fundierte Planung zu erarbeiten.

Instrument 3: Bebauungsplan (§ 9 BauGB / § 1 Abs. 9 BauNVO)

Gezielte Nutzungsausschlüsse

Das wirkungsstärkste und dauerhafteste Instrument ist der **Bebauungsplan**. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann die Gemeinde festsetzen, dass einzelne Nutzungsarten, die nach der BauNVO im jeweiligen Gebietstyp allgemein zulässig wären, **ausgeschlossen** werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.⁵

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner **Leitentscheidung vom 11. September 2015** (BVerwG 4 CN 8.14) klargestellt, dass ein gezielter Nutzungsausschluss – z. B. der Ausschluss von Lager- und Garagennutzungen zugunsten produktiver Gewerbe- und Handwerksbetriebe – rechtlich zulässig ist, wenn ein nachvollziehbarer städtebaulicher Sachgrund vorliegt.⁶

Städtebauliche Rechtfertigung für Worms

Für den Ausschluss von Garagen als Hauptnutzung auf einem hochwertigen innerstädtischen Gewerbeareal lassen sich in Worms folgende städtebauliche Gründe anführen:

- **Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB);
- **Klimaschutz und Klimaanpassung** (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8a BauGB);
- **Effiziente Nutzung der Infrastruktur:** Innerstädtische Gewerbelagen sollen vorrangig

für produktives Gewerbe und Handwerk vorgehalten werden;

- **Vermeidung von Verdrängungseffekten:** Großflächige Garagenhoflösungen können benachbarte Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigen.

Weitere planungsrechtliche Instrumente

Baulandkataster (§ 200 Abs. 3 BauGB)

§ 200 Abs. 3 BauGB ermächtigt die Gemeinde, ein **Baulandkataster** zu führen, in dem Grundstücke erfasst werden, die nach dem Bebauungsplan oder sonstigen Bauleitplänen für bauliche Nutzungen in Betracht kommen, sowie deren Eigentümer. Dieses Instrument ermöglicht der Stadt, einen vollständigen Überblick über brachliegende oder mindergenutzte Gewerbeflächen zu erlangen. Es ist **kein Eingriff in das Eigentum**, sondern ein verwaltungsinternes Planungsinstrument, das mit vorhandenem Personal und ohne externe Kosten betrieben werden kann.

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

§ 11 BauGB eröffnet die Möglichkeit freiwilliger Vereinbarungen mit Eigentümern über Nutzung, Entwicklung oder Aufbereitung von Grundstücken. Dieses Instrument **setzt die Zustimmung des Eigentümers voraus** und ergänzt die hoheitlichen Instrumente – ersetzt sie aber nicht.

Umwelt- und klimarechtliche Anforderungen

Niederschlagswasser und Versiegelung

Ein Garagenhof auf 7.500 m² bedeutet nahezu vollständige Versiegelung der Fläche. § 55 Abs. 2 WHG sieht vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert oder eingeleitet werden soll. Bei einem Garagenhof sind zudem **Ölabscheider** (AwSV) zwingend erforderlich.⁷ Ein Bebauungsplan kann diese Anforderungen planungsrechtlich sichern.

Photovoltaik-Pflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht es, im Bebauungsplan die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen festzusetzen. Rheinland-Pfalz hat darüber hinaus durch Landesrecht eine allgemeine PV-Pflicht für gewerbliche Neubauten eingeführt; die bebauungsplanrechtliche Festsetzung sichert die Umsetzbarkeit auch bei Änderungen des Landesrechts.⁸

Zu erwartende Einwände und deren rechtliche Bewertung

Im politischen Diskurs wird gegen den Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente regelmäßig eine Reihe von Einwänden erhoben. Diese Einwände sind ernst zu nehmen, halten einer näheren rechtlichen Prüfung jedoch nicht stand. Das Gutachten benennt die vier häufigsten Einwände und bewertet sie im Folgenden.

Einwand: Mitwirkung der Eigentümer

Verbreitet ist die Auffassung, planungsrechtliche Maßnahmen gegenüber Grundstückseigentümern seien nur möglich, wenn diese zustimmen. Dieser Einwand verwechselt hoheitliche Planungsinstrumente mit freiwilligen Kooperationsinstrumenten wie dem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) oder dem Baugebot (§ 176 BauGB).

Die Veränderungssperre (§ 14 BauGB), die Zurückstellung des Baugesuchs (§ 15 BauGB) und der Bebauungsplan (§ 9 BauGB) sind **hoheitliche Instrumente**. Sie werden durch einseitigen Akt – Satzungsbeschluss oder behördliche Verfügung – erlassen und gelten kraft Gesetzes gegenüber jedermann, **ohne** dass die betroffenen Grundstückseigentümer zustimmen müssten. Die Gemeinde leitet ihre Planungsbefugnis aus **Art. 28 Abs. 2 GG** (kommunale Selbstverwaltung) in Verbindung mit den Vorschriften des BauGB ab. Das Eigentum der Grundstückseigentümer (Art. 14 GG) wird durch das Planungsrecht **inhaltlich bestimmt**:

Die Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) erlaubt gerade die Festsetzung von Nutzungseinschränkungen durch Bebauungsplan, soweit diese verhältnismäßig und gerecht abgewogen sind.

Das Bundesverwaltungsgericht hat dies vielfach bestätigt: Nutzungsausschlüsse durch Bebauungsplan sind verfassungsrechtlich grundsätzlich zulässig, soweit sachliche Rechtfertigungsgründe vorliegen.⁹

Einwand: Enteignung oder Verstaatlichung

Ein weiterer Einwand qualifiziert planungsrechtliche Nutzungsbeschränkungen als „Enteignung“ oder „Verstaatlichung“. Diese Einordnung ist rechtlich unzutreffend.

Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG ist der **staatliche Entzug konkreter Eigentumspositionen** zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gegen Entschädigung. Davon zu unterscheiden ist die **Inhalts- und Schrankenbestimmung** des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG): Durch sie legt der Gesetzgeber – und auf Grundlage des Gesetzes die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung – fest, was mit einem Grundstück zulässigerweise gemacht werden darf. Ein Bebauungsplan, der auf einem Gewerbeareal bestimmte Nutzungen ausschließt, ist eine solche Inhaltsbestimmung, **keine Enteignung**. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Eigentümers; er kann es veräußern, belasten und im Rahmen der festgesetzten Nutzung bebauen.

Der Begriff „Verstaatlichung“ beschreibt die Überführung privaten Eigentums in staatliches Eigentum – etwa die Übernahme eines Unternehmens durch den Staat. Diese Konstellation ist im Kontext der Bauleitplanung schlechthin nicht einschlägig: Die Stadt Worms erwirbt das Grundstück nicht; sie legt lediglich fest, welche Nutzungen dort zulässig sind.¹⁰

Einwand: Bauantrag müsse zwingend genehmigt werden

Verbreitet ist schließlich die Ansicht, dem Bauantrag für 120 Garagen müsse bereits heute stattgegeben werden, da die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 34 BauGB erfüllt seien. Richtig ist, dass in einem nicht beplanten Innenbereich oder einem faktischen Gewerbegebiet ein solcher Bauantrag grundsätzlich genehmigungsfähig sein kann. Der entscheidende Vorbehalt lautet jedoch: **solange kein Bebauungsplan mit abweichenden Festsetzungen besteht**. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB erlaubt der Baugenehmigungsbehörde, die Entscheidung um bis zu **12 Monate zurückzustellen**, sobald ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst ist und das Vorhaben die beabsichtigte Planung zu vereiteln droht.¹¹

Entscheidend ist der Zeitfaktor: Wer **jetzt** handelt und den Aufstellungsbeschluss fasst, schützt den Planungsspielraum. Wer abwartet, bis ein Baugenehmigungsbescheid bestandskräftig ist, verliert ihn unwiederbringlich.

Einwand: Hoher Aufwand für Bebauungsplan

Gelegentlich wird eingewandt, ein Bebauungsplan sei nur mit erheblichem Aufwand und unter Einschaltung externer Büros möglich. Ein **einfacher Bebauungsplan** – der die Art der baulichen Nutzung, das Maß der Nutzung, Nutzungsausschlüsse sowie grundlegende Grünordnungsmaßnahmen regelt – kann vom städtischen Planungsamt mit vorhandenem Personal eigenständig erstellt werden. Anhang B dieses Gutachtens enthält einen solchen Mindestentwurf, den das Stadtplanungsamt als Grundlage verwenden und weiterentwickeln kann, ohne dafür ein externes Büro beauftragen zu müssen.

Handlungsempfehlungen

Die gegenüber planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten vorgebrachten Einwände halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die Instrumente der §§ 14 und 15 BauGB sowie der Bebauungsplan nach § 9 BauGB sind hoheitliche Maßnahmen, die ohne Zustimmung der Grundstückseigentümer erlassen werden. Sie stellen keine Enteignung und keine Verstaatlichung dar, sondern sind verfassungsrechtlich legitimierte Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Der Handlungsspielraum des Stadtrates ist größer als die geäußerten Einwände vermuten lassen.

Die vom Gutachter empfohlene Handlungsreihenfolge:

- Beschluss des Stadtrates zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept für eine arbeitsplatzintensive und klimaverträgliche Nutzung von Gewerbeflächen
- Erfassung der sofort oder in absehbarer Zeit für eine Gewerbenutzung bebaubaren Flächen in einem Baulandkataster (§ 200 Abs. 3 BauGB)
- Bewertung von Bauanträgen am Maßstab des städtebaulichen Entwicklungskonzepts
- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan
- Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB, unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss
- Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB durch Satzungsbeschluss
- Beauftragung des Stadtplanungsamts mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans
- Einrichtung eines Baulandkatasters, um Brachflächen systematisch zu erfassen

Zusammenstellung von Fragen und Antworten

Frage	Antwort
Können die Eigentümer die Planung verhindern?	Nein. Veränderungssperre und Bebauungsplan sind hoheitliche Instrumente, die ohne Zustimmung der Eigentümer erlassen werden. Die Eigentümer können Satzungen gerichtlich anfechten; das suspendiert die Wirkung aber nicht automatisch.
Muss die Stadt Eigentümer entschädigen?	Nicht bei Veränderungssperre oder Bebauungsplan. Diese stellen Inhalts- und Schrankenbestimmungen dar, keine Enteignungen. Eine Entschädigung käme nur beim Baugebot (§ 176 BauGB) oder einer echten Enteignung in Betracht.
Wie lange dauert ein Bebauungsplan?	Ein einfacher Bebauungsplan kann innerhalb von 12–18 Monaten rechtskräftig werden. Zusammen mit der Zurückstellung (max. 12 Monate) und der Veränderungssperre (bis zu 4 Jahre) hat die Stadt ausreichend Zeit.
Was kostet ein Bebauungsplan?	Ein einfacher Bebauungsplan (wie in Anhang B skizziert) kann vom städtischen Planungsamt eigenständig erstellt werden. Externe Kosten entstehen hauptsächlich für Umweltprüfung und Vermessung – weit unterhalb der Erschließungskosten eines neuen Gewerbegebiets (20–60 Mio. € für 50 ha).
Was gilt für den laufenden Bauantrag?	Er kann nach Aufstellungsbeschluss durch Zurückstellung (§ 15 BauGB) für bis zu 12 Monate ausgesetzt werden. Danach sichert die Veränderungssperre den Status quo ab.
Ist der Nutzungsausschluss für Garagen rechtssicher?	Ja, wenn sachliche städtebauliche Gründe vorliegen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Das BVerwG hat solche Ausschlüsse vielfach bestätigt. Die Begründung des Bebauungsplans muss die Gründe sorgfältig darlegen.

Anhang A: Empfehlung des Gutachters – Beschlussvorschläge für den Bau- und Mobilitätsausschuss

Die nachfolgenden Beschlussvorschläge sind vom Gutachter auf Grundlage der vorstehenden Rechtsanalyse erarbeitet. Sie können von den Fraktionen des Stadtrates als Antrag eingebracht werden.

Beschlussvorschlag 1: Baulandkataster

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, auf Grundlage des § 200 Abs. 3 BauGB ein **Baulandkataster** für gewerblich nutzbare Flächen im gesamten Stadtgebiet Worms zu erstellen. Das Baulandkataster soll:

- alle Grundstücke im Stadtgebiet erfassen, die nach geltendem Recht oder nach einem künftigen Bebauungsplan für gewerbliche Nutzungen in Betracht kommen;
- zwischen aktiv genutzten Gewerbeflächen, mindergenutzten Flächen und Brachflächen

differenzieren;

- die Eigentümer sowie ggf. bestehende Miet- und Pachtverhältnisse erfassen;
- dem Stadtrat spätestens sechs Monate nach Beschlussfassung in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, gemäß § 176a BauGB ein **städttebauliches Entwicklungskonzept** für eine

arbeitsplatzintensive und klimaverträgliche Nutzung gewerblicher Baugrundstücke zu erstellen.

Beschlussvorschlag 3: Einzelfallprüfung der Abweichung vom Entwicklungskonzept und des Einsatzes städtebaulicher Instrumente

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung mit der Prüfung von flächenintensiven gewerblichen

Bauvorhaben (> 5.000 qm Grundstücksfläche), die dem aufzustellenden städtebaulichen Entwicklungskonzept widersprechen. Diese Bauvorhaben sind unverzüglich dem Bauausschuss zur Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans, den Beschluss einer Veränderungssperre oder dem Antrag zugunsten einer Zurückstellung des Baugesuchs vorzutragen.

Anhang B: Empfehlung des Gutachters – Mindestentwurf Bebauungsplan

„Planfläche XXX – Klimagerechtes Gewerbe“ — Dieser Entwurf ist als planungsrechtliche Grundlage für das Stadtplanungsamt gedacht und kann ohne externe Planungsfirma weiterentwickelt werden. Die Festsetzungen sind textlich (T) und zeichnerisch (Z, in der Plankarte) zu realisieren.

§ 1 – Art der baulichen Nutzung (T + Z)

Das Plangebiet wird als **Gewerbegebiet (GE)** im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungsarten ausgeschlossen:

- Garagen, Stellplatzanlagen und Parkierungsgebäude als Hauptnutzung, soweit die Anzahl der Stellplätze je Parzelle 10 überschreitet;
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO);
- großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Besondere städtebauliche Gründe: Sicherung des Areals für produktives Gewerbe und Handwerk zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB); Vereinbarkeit mit dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Gebot der effizienten Flächennutzung); Klimaanpassung.

§ 2 – Maß der baulichen Nutzung (T + Z)

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Zulässige Gebäudehöhe (GH): max. 10 m über Gelände (OK Dach)

§ 3 – Stellplätze und Garagen (T)

- Stellplätze und Garagen, die dem Bedarf der zugelassenen Hauptnutzungen dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die Anzahl der Stellplätze pro Grundstück ist auf maximal 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche des Hauptgebäudes begrenzt.

§ 4 – Grünordnung und Mindestbegrünung (T)

- Mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche sind dauerhaft unversiegelt zu halten und als Grünfläche zu gestalten.
- Auf Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 10° ab einer Dachfläche von 200 m² ist eine extensive Dachbegrünung (Substrataufbau mind. 8 cm) anzulegen, soweit nicht PV-Anlagen die Fläche belegen.
- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14–16 cm bei Pflanzung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 5 – Niederschlagswasser (T)

- Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu

versickern oder in einer Zisterne zu sammeln (§ 55 Abs. 2 WHG).

- Befestigte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind abzudichten und mit Leichtflüssigkeitsabscheidern (§ 37 AwSV) auszustatten.

§ 6 – Photovoltaik-Pflicht (T)

Auf Dachflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 200 m² ist eine Photovoltaikanlage zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche belegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).¹²

* Fachanwalt für Verwaltungsrecht; Möller & Prell Rechtsanwälte EDIFICIA, Frankfurt am Main / Worms; Mitglied der Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Regionaler Raumordnungsplan 2021 (in Kraft seit 2022), Karte 1 „Raumstruktur und Siedlungsentwicklung“.

² § 2 Abs. 2 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG): „Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

³ § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO: Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebietstyp der BauNVO, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der BauNVO.

⁴ § 14 Abs. 1 BauGB: „Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre als Satzung beschließen.“

⁵ § 1 Abs. 9 BauNVO: „Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind.“

⁶ BVerwG, Beschl. v. 11.9.2015 – 4 CN 8.14: Der Ausschluss von Nutzungsarten im Bebauungsplan ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt, wenn die planende Gemeinde nachvollziehbare städtebauliche Gründe darlegen kann.

⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB ermöglichen planungsrechtliche Sicherung der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Anforderungen an Abscheideranlagen.

⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. d. F. des BauGB-Änderungsgesetzes 2022; Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) §§ 42a ff. (PV-Pflicht für Neubauten).

⁹ BVerwG, Urt. v. 11.3.1988 – 4 C 56.84, BVerwGE 79, 158; BVerwG, Beschl. v. 11.9.2015 – 4 CN 8.14 – zur Zulässigkeit eines gezielten Nutzungsausschlusses im Bebauungsplan.

¹⁰ BVerfG, Beschl. v. 12.6.1979 – 1 BvL 19/76, BVerfGE 52, 1 – Grundlegend zur Abgrenzung von Inhaltsbestimmung und Enteignung.

¹¹ § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB: „Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall ist für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.“

¹² § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. d. F. des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung (2022).